

Egenerklæring

Brunlabakken 28, 3292 STAVERN

05 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Brunlabakken 28

Postadresse

Brunlabakken 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygg, ferdigstilt i 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra ferdigstillelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Marius

Selger

Skyvulstad, Caja Alexandra

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av 1 stk stort skråvindu i stue oppe lengst til venstre sett innenfra

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frode strøm

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reklamasjon og retting av feillagt takstein

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blink Hus Bjune as



4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet kulelager i vifte i ventilasjon

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet kulelager i vifte i ventilasjonsanlegget

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekker i gips som oppstod tidlig etter ferdigstillelse, ikke utviklet seg siden. Lagt inn akryl og malt over

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo på oversiden Nr26. Er påkoblet stikkledning for avløp til boligen. Det er derfor felles stikkledning fra stabelen ved innkjøringen og ut til kommunalt nett

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52880038

Egenerklærings skjema

Name
Skyvulstad, Caja Alexandra

Date
2026-02-05

Identification

 **bankID** Skyvulstad, Caja Alexandra

Name
Johansen, Marius

Date
2026-02-05

Identification

 **bankID** Johansen, Marius



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skyvulstad, Caja Alexandra
Johansen, Marius

05/02-2026
09:49:07
05/02-2026
09:42:51

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brunlabakken 28, 3292 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4044, bnr. 723

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22697-1005

Referansenummer: MG2033

Autorisert foretak: Ageria AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Gran



AGERIA
TAKST OG RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ageria AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggt teknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringsseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Kristian Gran

kristian@ageria.no

951 46 975



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Nyere bolig fra 2018 med god tilstand. Se rapport for mer informasjon.

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med flat betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående Møre Royalimpregneret kledning fra byggeår. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktagninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Det er ikke tilgang til loft, og ingen inspeksjonsmulighet.

3-lagsvinduer fra byggeår. Alukledd utvendig og tre innvendig. Utvendige dører fra byggeår. Malt ytterdør med sidefelt og Yale Doorman kodelås. Skyv/tett balkongdører med utgang uteplasser. Balkongdør ut fra vaskerom.

Balkong på 32m2 fra byggeår i 2.etasje med utgang fra stue/kjøkken. Tett balkong med Møre Royal terrassegulv. Levegg i plexiglass mot sør. Rekkverk av trykkimpregneret tre. Membran er skjult, og ikke mulig å besiktige.

Terrasse på 31 m2 fra byggeår i 1.etasje med utgang fra stue. Møre Royal terrassegulv.

Uteplass på baksiden av garasje med pergola og levegg.

Lekestue i bakhagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, fliser
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Det er støpt plate i 1.etasje.
Trebjelkelag som etasjeskille i 2. etasje.

Isolert stålpipes koblet til ovn med glassvegger i stue 2.etasje.. Var fyr i ovnen under befaringen, så er ikke inspisert innside av ovn.

Tett trapp med hvitmalte vanger og eiketrinn.

Malte glatte lettdører med spor. Liten skade på dør til bod/garderobe i 1.etasje. Løs list under dør på soverom i 2.etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeår med tilgang fra stue i 1. etasje. Det er fliser på vegger og malt himling. Downlights belysning i himling. Det er fliser på gulv med varmekabler. Plastsluk i dusjhjørne med smøremembran/mansjett under klemring. Av innstallasjoner finnes vegghegt toalett, dusjnise, badekar og innredning med nedfelt servant og speil. Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør. Hulltagning foretatt i teknisk rom uten å påvise unormale verdier.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med inngang fra entre i 1.etasje. Det er malte flater på vegger og i himling. Det er oppkant med flis nederst på vegg. Det er flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk og synlig membran som ligger under klemring. Av innstallasjoner finnes dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør. Hulltagning foretatt i kott uten å påvise unormale fuktverdier.

Bad

Bad i 2. etasje fra byggeår med tilgang fra soverom. Det er fliser på vegger og malt himling med listefri utførelse. Downlights belysning i himling. Det er fliser på gulv med varmekabler. Nedsenket nise i dusjonen. Plastsluk med underliggende banemembran. Av innstallasjoner finnes vegghegt toalett, dusjnise med glassvegg og innredning med nedfelt servant og speil. Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør. Hulltagning foretatt i garderobe uten å påvise unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue i 2.etasje. Kjøkkeninnredning er fra byggeår og er levert fra Kvik, med kompakt laminat benkeplate og underlimt vask. El. kontakter integrert i benkeplate. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, induksjonstopp, 2 stekeovner, vinskap og kjøleskap. Det er vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghegt toalett og innredning med nedfelt servant og speil. Balansert ventilasjon med tilluft fra spalte under terskel. Parkett på gulv med malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast fra byggeår. To rør-i-rørskap hvor det ene befinner seg i garderobe i 2.etasje og hovedskapet er i teknisk rom i 1. etasje. Hovedkran er i teknisk rom i 1. etasje. Avløpsledninger i plast fra byggeår.

Balansert Systemair ventilasjonsanlegg fra byggeår. Hoveddel er plassert i teknisk rom i 1.etasje.

Luft til luft varmepumpe i entre i 1.etasje fra Mitsubishi Electric. Montert i 2022. Eier opplyser om at filter er byttet etter montering.

Oso varmtvannstank på ca 300 ltr fra byggeår.

Sentralstøvsuger med hoveddel plassert i teknisk rom. Ikke funksjonstestet.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom
Alder: 2018
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
Hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

Downlights i stue/kjøkken og bad 2.etg, samt bad og entre i 1.etg.

El-bil lader i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn. Ringmur av ringmurselementer. Lite synlig av ringmurelementene da kledningen store deler av ringmur.

Terreng lot sog ikke kontrollere pga. snø på befaringen.

Offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger. Nabo på oversiden er påkoblet stikkledningen for avløp til boligen. Det er derfor felles stikkledning fra stabelen ved innkjøringen og ut til kommunalt nett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge radonkart Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet.

Brannteknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

Brannceller:

Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Flomfare:

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rasfare:

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Andre avvik:

Ikke observert andre avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest på boligen.

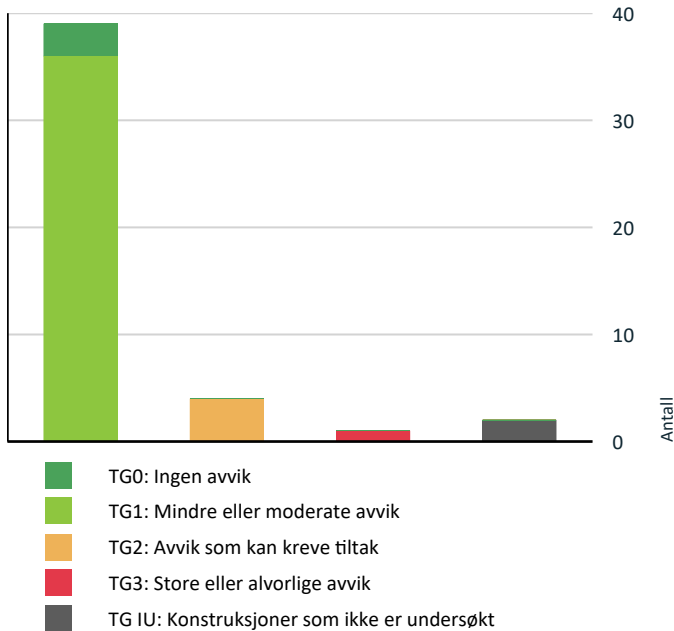
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er oppført ca 2020, det foreligger ikke tegninger.

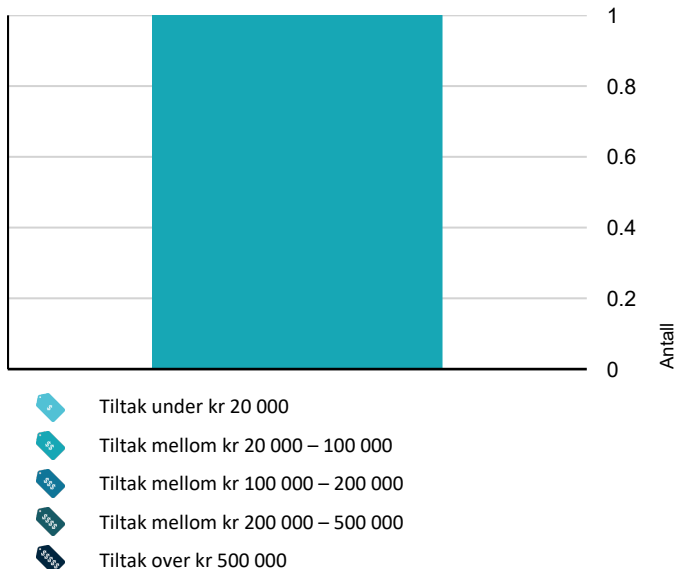
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snø på takflater og terreng befaringsdagen begrenset besiktigelsen av disse punktene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking ut fra krav og oppvarmingsmetoder.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

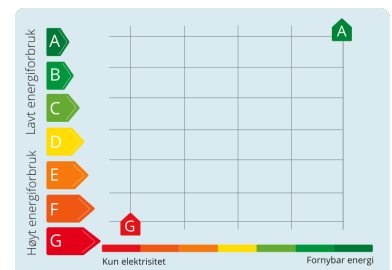
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2018

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Bygningsinformasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat betongtakstein fra byggeår. Det var dekket av snø på befaringsdagen og vurderingen er begrenset av dette. Det er da ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. TG settes ut fra alder

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på baksiden av boligen. TG3 gis grunnet dette alene iht. forskriftskrav fra byggeåret. Resten av konstruksjonen er TG1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ras fra tak kan skade mennesker og husdyr.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må monteres manglende snøfangere på baksiden for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangel på snøfangere

TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående Møre Royalimpregnert kledning fra byggeår. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er ikke tilgang til loft, og ingen inspeksjonsmulighet.

TG 1 Vinduer

3-lagsvinduer fra byggeår. Alukledd utvendig og tre innvendig.

TG 1 Dører

Utvendige dører fra byggeår. Malt ytterdør med sidefelt og Yale Doorman kodelås. Skyv/tett balkongdører med utgang uteplasser. Balkongdør ut fra vaskerom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 32m² fra byggeår i 2.etasje med utgang fra stue/kjøkken. Tett balkong med Møre Royal terrassegulv. Levegg i plexiglass mot sør. Rekkverk av trykkimpregneret tre. Membran er skjult, og ikke mulig å besiktige.

TG 1 Terrasse i 1.etasje.

Terrasse på 31 m² fra byggeår i 1.etasje med utgang fra stue. Møre Royal terrassegulv.

TG 1 Uteplass utenfor garasje.

Uteplass med støpt betongplate på 41m² med ukjent alder. Blomsterkasser i mur som omkransing av uteplassen. Pergolatak med levegg til skjerming for sol og vind.



Uteplass med Pergola ved garasje

TG IU Andre utvendige forhold

Lekestue i bakhagen. Ikke besiktiget da det ikke er et krav.

Tilstandsrapport



Lekestue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.) Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, fliser

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

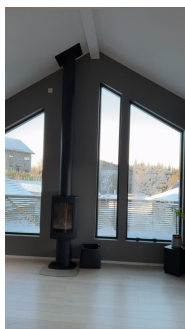
Det er støpt plate i 1.etasje. Høydeforskjell sjekket i stue og entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etg

Trebjelkelag som etasjeskille i 2. etasje. Høydeforskjell sjekket i stue/kjøkken og soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipes koblet til ovn med glassvegger i stue 2.etasje.. Var fyr i ovnen under befaringsen, så er ikke inspisert innside av ovn.



Ovn og stålpipes.

TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp med hvitmalt vanger og eiketrinn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte lettdører med spor. Liten skade på dør til bod/garderobe i 1.etasje. Løs list under dør på soverom i 2.etasje.



Skade på dør til garderobe i 1. etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår med tilgang fra stue i 1. etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt himling. Downlights belysning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

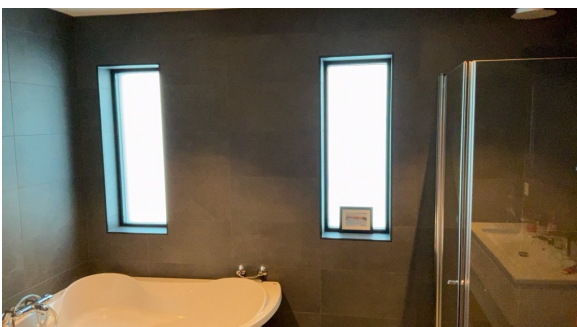
- Andre tiltak:

Risiko:

Fuktslitasje på vindu.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Treverk i vindu bør beskyttes mot fukt, f.eks ved å montere et glass foran for å skjerme for vannsprut.



Vinduer i våtsone

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor sluksonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk og ingen oppkant ved terskel utgjør fare for skader i nærliggende rom ved en lekkasje.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må etableres en membranoppkant på 15mm ved terskel, alternativt må fallet utbedres til 1:100.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjhjørne med smøremembran/mansjett under klemring.



Smøremembran med mansjett i dusjhjørne.



Sluk under badekar

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av innstallasjoner finnes vegghegt toalett, dusjnisje, badekar og innredning med nedfelt servant og speil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

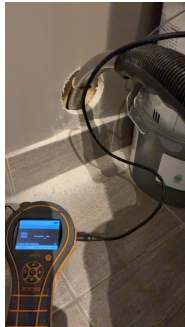
Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning foretatt i teknisk rom uten å påvise unormale verdier.

Tilstandsrapport



Hulltaging teknisk rom

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med inngang fra entre i 1.etasje.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte flater på vegger og i himling. Det er oppkant med flis nederst på vegger. Frittstående dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggen, og reduserer dermed risikoen for skader. Veggpartiene som dekkes av kabinettet betraktes som våtzone. Hvis man senere må ta ut dusjkabinettet fordi man trenger trinnfri atkomst til dusjen, må veggene i den nye dusjen ha membran som dekker våtsonene.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Lokalt fall i sluksoner som er ca 90x90. Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk og ingen oppkant ved terskel utgjør fare for skader i nærliggende rom ved en lekkasje.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må etableres en membran oppkant på 15mm ved terskel, alternativt må fallet utbedres til 1:100.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger under klemring.

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskemaskin



Sluk under dusjkabinett. Begrenset inspeksjon

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning foretatt i kott uten å påvise unormale fuktverdier.



Hulltagning i kott.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår med tilgang fra soverom.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt himling med listefri utførelse. Downlights belysning i himling.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler. Nedsenket nisje i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk og ingen oppkant ved terskel utgjør fare for skader i nærliggende og underliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må etableres en membranoppkant på 15mm ved terskel, alternativt må fallet utbedres til 1:100.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende banemembran.



SI

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av innstillinger finnes vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg og innredning med nedfelt servant og speil.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft fra spalte under dør.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning foretatt i garderobe uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



Hulltaging i garderobe

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i 2.etasje. Kjøkkeninnredning er fra byggeår og er levert fra Kvik, med kompaktlaminat benkeplate og underlimt vask. El. kontakter integrert i benkeplate. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, induksjonstopp, 2 stekeovner, vinskap og kjøleskap. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant og speil. Balansert ventilasjon med tilluft fra spalte under terskel. Parkett på gulv med malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast fra byggeår. To rør-i-rørskap hvor det ene befinner seg i garderobe i 2.etasje og hovedskapet er i teknisk rom i 1. etasje. Hovedkran er i teknisk rom i 1. etasje.

Tilstandsrapport



Hovedkran i teknisk rom 1.etasje.



Rørskap i teknisk rom 1.etg.



Rørskap i bod/garderobe i 2.etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Balansert Systemair ventilasjonsanlegg fra byggeår. Hoveddel er plassert i teknisk rom i 1.etasje.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i entre i 1.etasje fra Mitsubishi Electric. Montert i 2022. Eier opplyser om at filter er byttet etter montering.



Innvendig del i entre 1.etg.



Utvendig del kledd inn på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Ozo varmtvannstank på ca 300 ltr fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med hoveddel plassert i teknisk rom. Ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom
Alder: 2018
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
Hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

Downlights i stue/kjøkken og bad 2.etg, samt bad og entre i 1.etg.

El-bil lader i garasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er lagt opp kurs til garasje og satt opp en el-bil lader der. Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid utført i garasje.



Sikringsskap Teknisk rom 1. etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av ringmurselementer. Lite synlig av ringmurelementene da kledningen store deler av ringmur.

TG IU Terrengforhold

Terreng lot sog ikke kontrollere pga. snø på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger. Nabo på oversiden er påkoblet stikkledningen for avløp til boligen. Det er derfor felles stikkledning fra stabelen ved innkjøringen og ut til kommunalt nett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon: Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge radonkart.

Brann teknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

Brann celler:

Det er ikke synlige tegn på avvik i brann celle inndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Flom fare:

Eiendommen ligger ikke i et flom utsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Ras fare:

Eiendommen ligger ikke i et ras farlig /skred utsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Andre avvik:

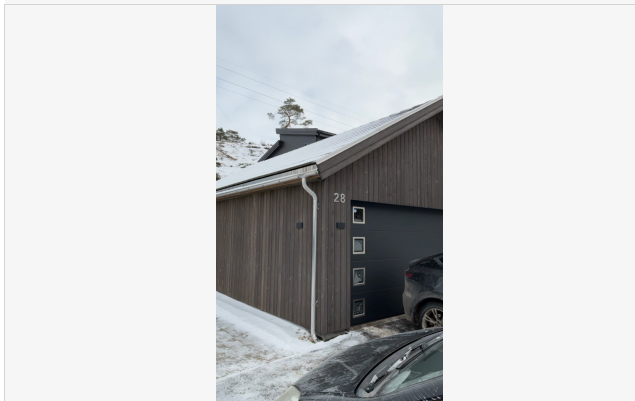
Ikke observert andre avvik

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radon sperre foreligger ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt utvendig. Noe gjenstående arbeider igjen innvendig.

Beskrivelse

Garasje på 42m² oppført ca 2020. Støpt plate med sluk. Oppkant i ringmur. Oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner med stående Møre Royalimpregnert kledning. Flat betongtakstein med stål silver takrenner og nedløp. Garasjeport med portåpner. Lagringsloft med tilgang fra loftstrapp. Garasjen er isolert i yttervegger men ikke ferdigstilt innvendig under befaringen. El-billader innstallert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

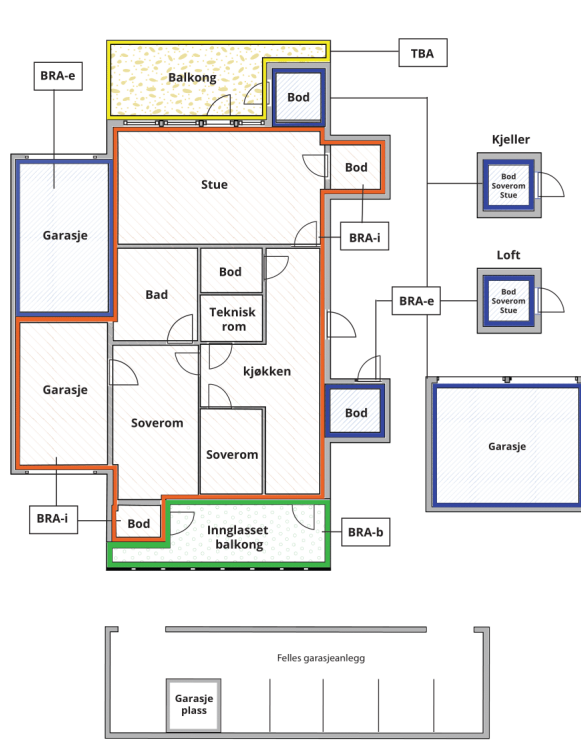
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	113			113	32
2.Etasje	98			98	32
SUM	211				64
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kott, bod/garderobe, soverom 3		
2.Etasje	Stue/kjøkken, bod, toalettrom, soverom, bad, bod/garderobe		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Entre:15,6
Stue: 31.5
Soverom 1 : 11,0
Soverom 2 : 12,5
Soverom 3: 7,9
Bad: 10,2
Vaskerom: 9,1
Teknisk rom: 4,4 (s-rom)
Bod/garderobe: 4,3 (s-rom)
Kott: 1.3 (s-rom)

2 ETG:

Stue/kjøkken: 67,7
Soverom: 11,4
Bad: 6,4
Toalettrom: 2.1
Bod/garderobe: 4,4 (s-rom)
Bod: 2,3 (s-rom)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		42		42	41
SUM		42			41
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Annet	

Kommentar

GARASJE:

1.ETG:
1.etasje: 42(BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen er oppført ca 2020, det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	20
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Teknisk rom: 4,4 (s-rom)
Bod/garderobe: 4,3 (s-rom)
Kott: 1.3 (s-rom)

2 ETG:
Bod/garderobe: 4,4 (s-rom)
Bod: 2,3 (s-rom)

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Kristian Gran	Takstingeniør
	Marius Johansen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4044	723		0	880 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brunlabakken 28

Hjemmelshaver

Skyvulstad Caja Alexandra, Johansen Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 2018. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Brunla. Det er kort avstand til bl.a. barnehage, skole, fine naturområder og offentlig transport. Det er ca. 2-6 km til strender, Stavern og Larvik sentrum m/butikker. Det er gode solforhold på uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Brunlabakken 28. Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledninger via privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde. Det var snø på befaringen, vanskelig å se tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger	24.02.2026	Fra megler på mail	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.02.2026	Fra selger på mail	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	
3	26.02.2026	
4	26.02.2026	
5	27.02.2026	
6	27.02.2026	
7	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG2033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Brunlabakken 28, 3292 STAVERN

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262553

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

300672496

Gårdsnummer

4044

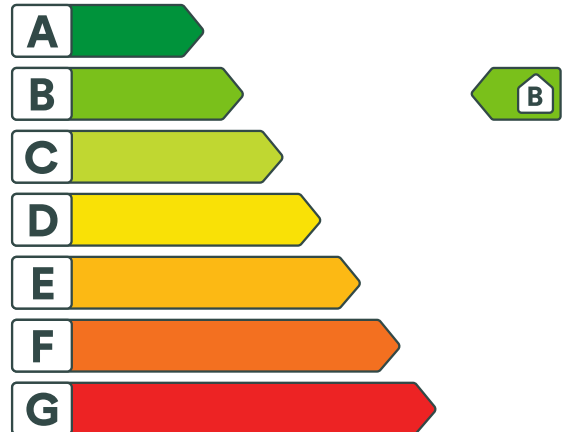
Bruksnummer

723

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

100,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

101,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 250 kWh



Brunlabakken 28, 3292 STAVERN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Ja
Solceller Nei	



Brunlabakken 28, 3292 STAVERN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare delvis av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	723	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Brunlabakken 28, 3292 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Ferdigattest 2019	2019	214 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen (ikke garasje/uthus/anneks)			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)		
		Vedtaksdato: 22.01.2019 Planutvalget saksnr: 104/19 Vår ref.: 19/7538		
Ansvarlig søker: Blink Hus Bjune AS Burotveien 2 3118 TØNSBERG		Tiltakshaver: Caja Alexandra Skyvulstad Steinveien 13 3292 STAVERN		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse:		Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
Brunlabakken 28		4044	: 723	:
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer:		Tiltakets/ byggets art.		
300672496		enebolig		
Dato for søknad om ferdigattest:		12.10.18		
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»				
Vedtaksdato:		Delegert saksnummer.		
27.02.18		175/18		
Merknader:				
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Sted	Dato	Underskrift		
Larvik	22.01.2019	Magne Sundby		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>				

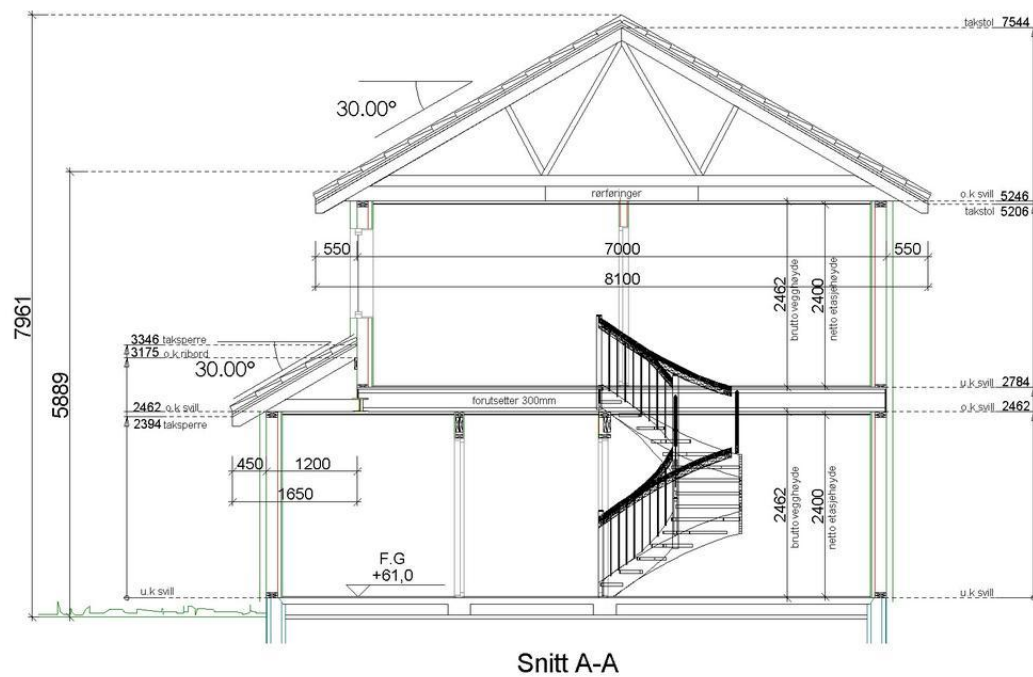
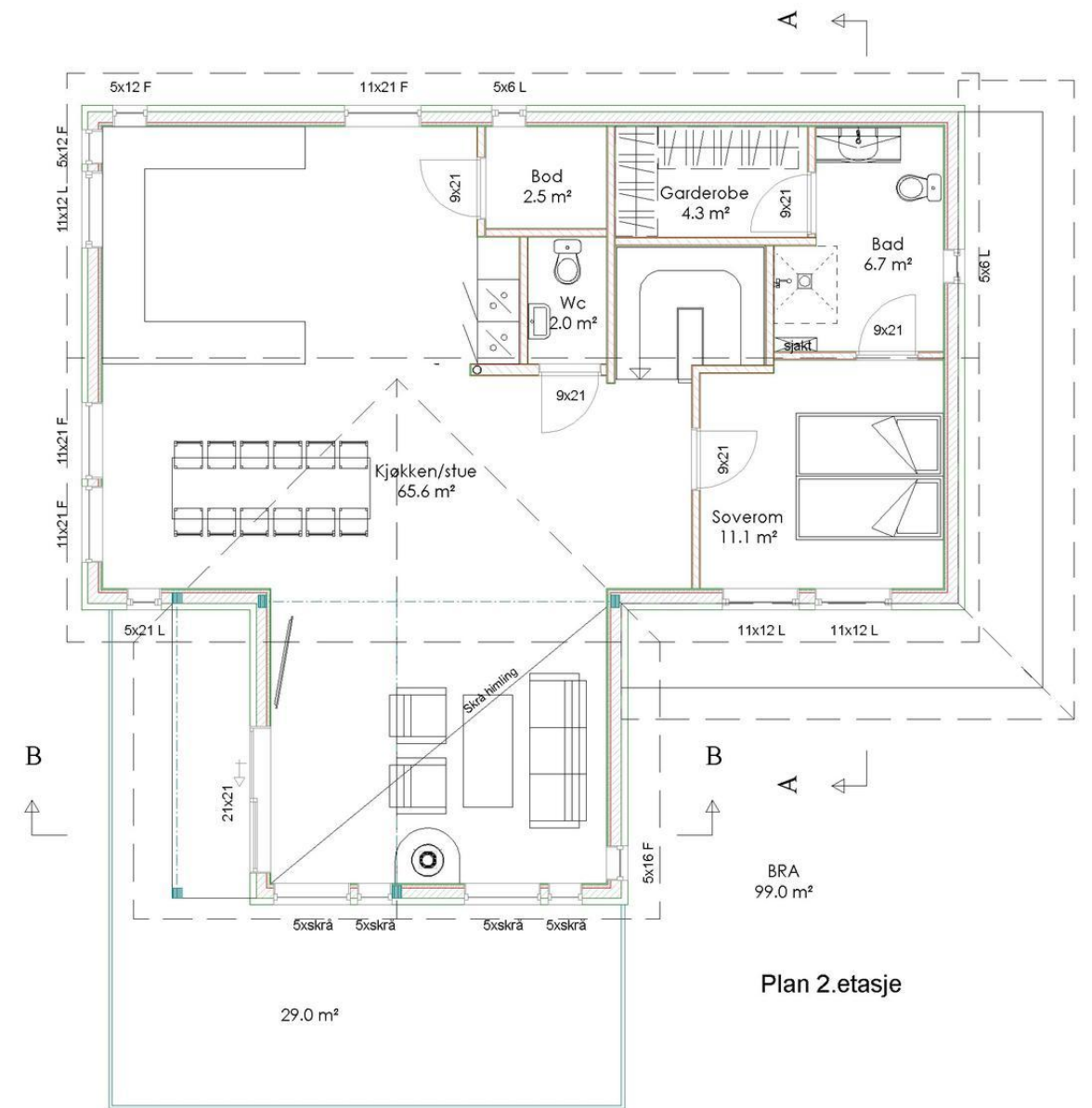
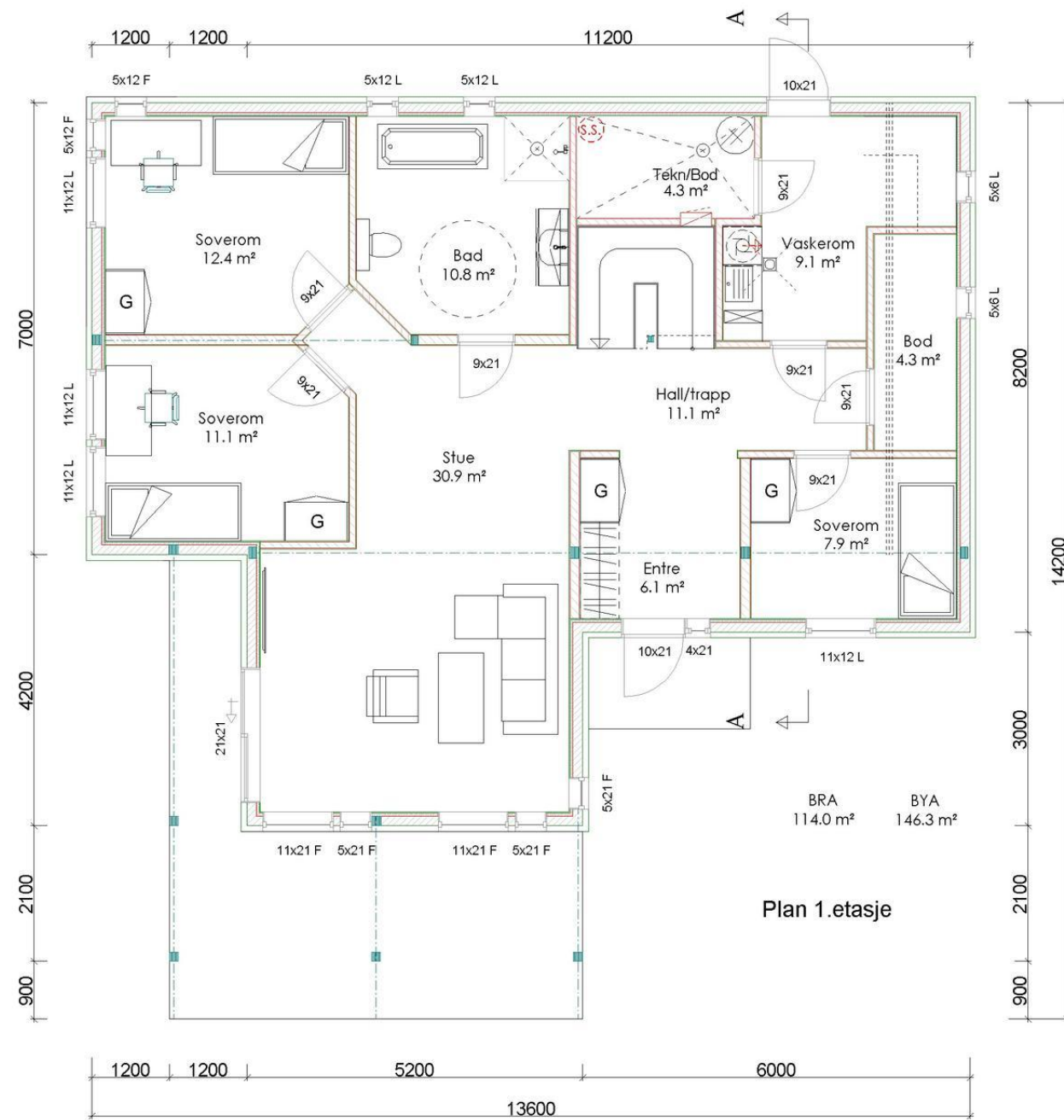
Kopi til

Caja Alexandra Skyvulstad

Steinveien 13

3292

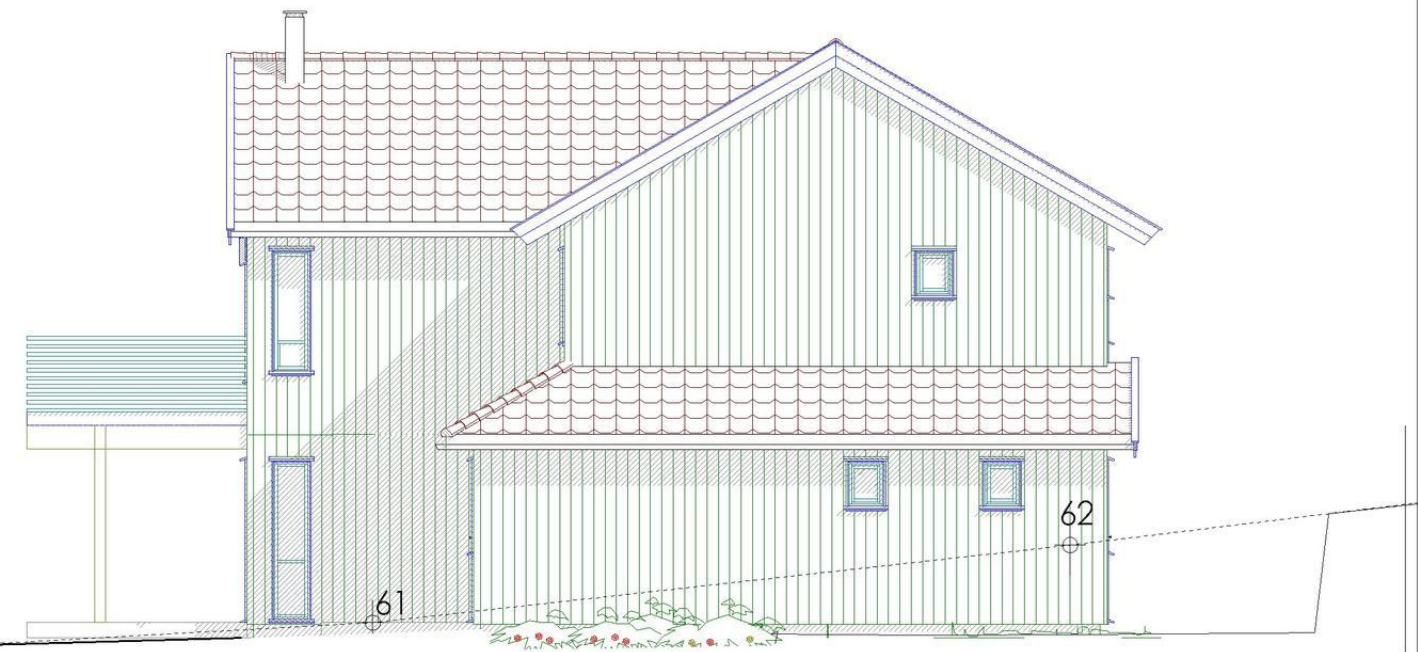
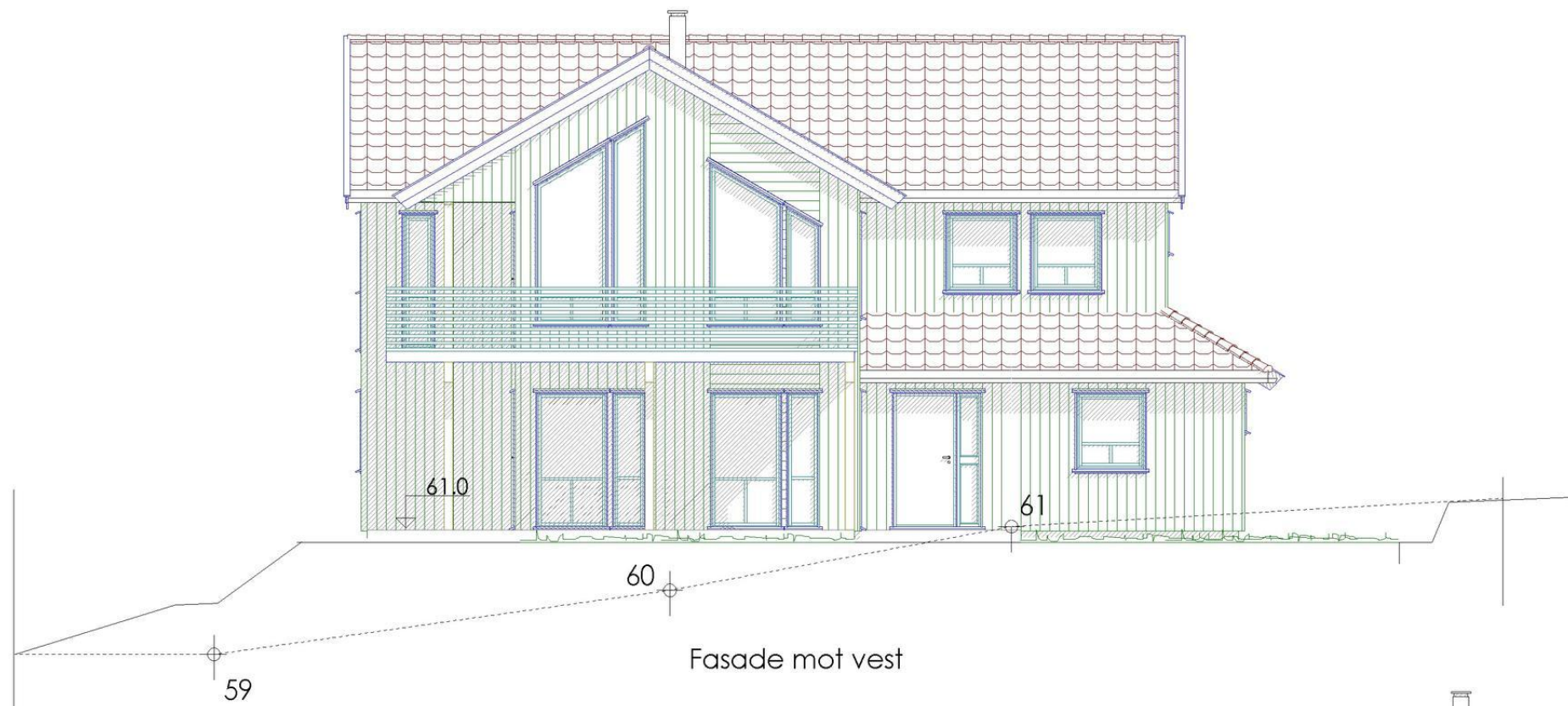
STAVERN



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	114.0	114.0
2. etg. plan	99.0	99.0
SUM :	213.0	213.0
BYA :	148.2	148.2

B	16.10.2017	Terreng WH
A	14.08.2017	Korr balkong o.a WH
REV.	DATO	KORR.

	Tiltaksh.: Caja Skyvulstad og Marius Johansen		
	Adresse: Brunlabakken 28		
Kommune: Larvik	Tegn.: Plan og snitt		
Gnr: 4044 Bnr: 723	Mål: 1:100 i A3	Saknr.: 7158	
Dato: 26.06.2017 Sign.:	Kontroll: Sign.:		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			



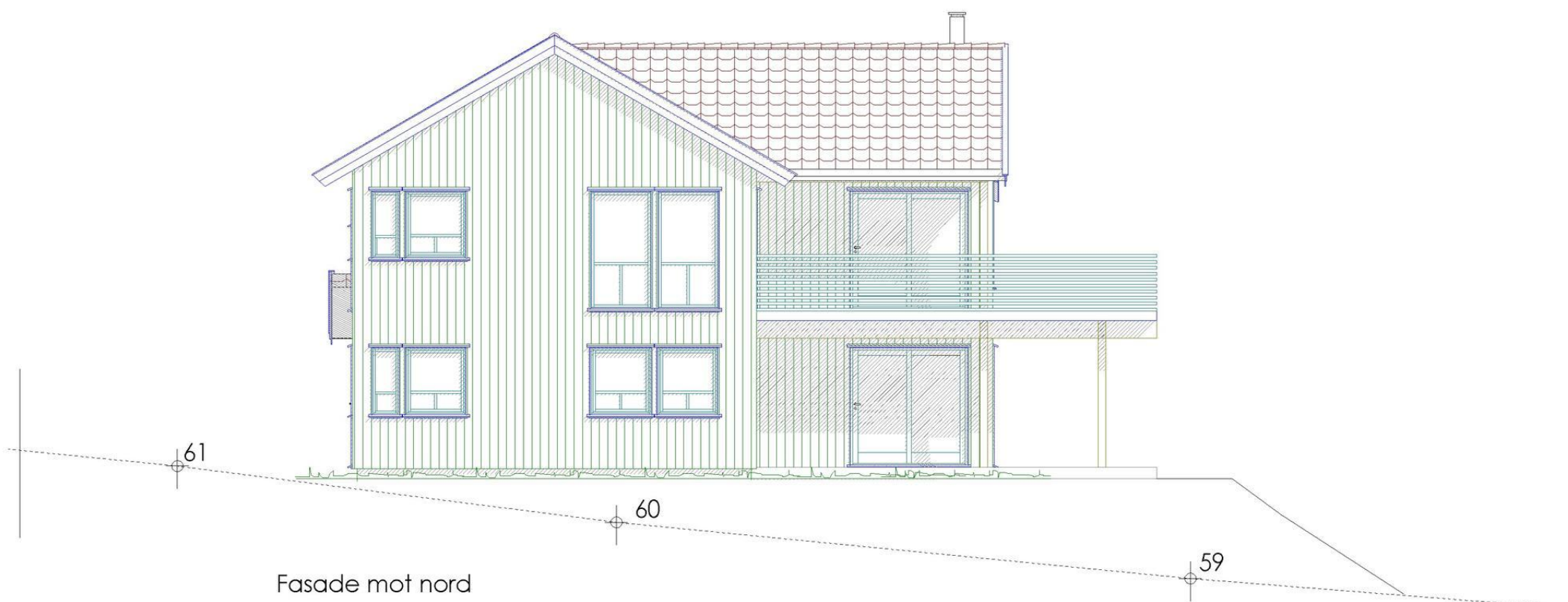
B	16.10.2017	Terreng WH
A	14.08.2017	Korr balkong o.a. WH
REV.	DATO	KORR.

	Tiltaksh.: Caja Skyvulstad og Marius Johansen				
	Adresse: Brunlabakken 28				
	Kommune: Larvik		Tegn.: Fasader 1		
	Gnr: 4044	Bnr: 723	Mål: 1:100 i A3	Saksnr.: 7158	
Dato: 26.06.2017		Sign.:		Kontroll:	Sign.:

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Fasade mot øst



Fasade mot nord

B	16.10.2017	Terreng WH
A	14.08.2017	Korr balkong o.a. WH
REV.	DATO	KORR.

	Tiltaksh.: Caja Skyvulstad og Marius Johansen			
	Adresse: Brunlabakken 28			
	Kommune: Larvik		Tegn.: Fasader 2	
	Gnr: 4044	Bnr: 723	Mål: 1:100 i A3	Saknr.: 7158
	Dato: 26.06.2017	Sign.:	Kontroll:	Sign.:

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Larvik kommune

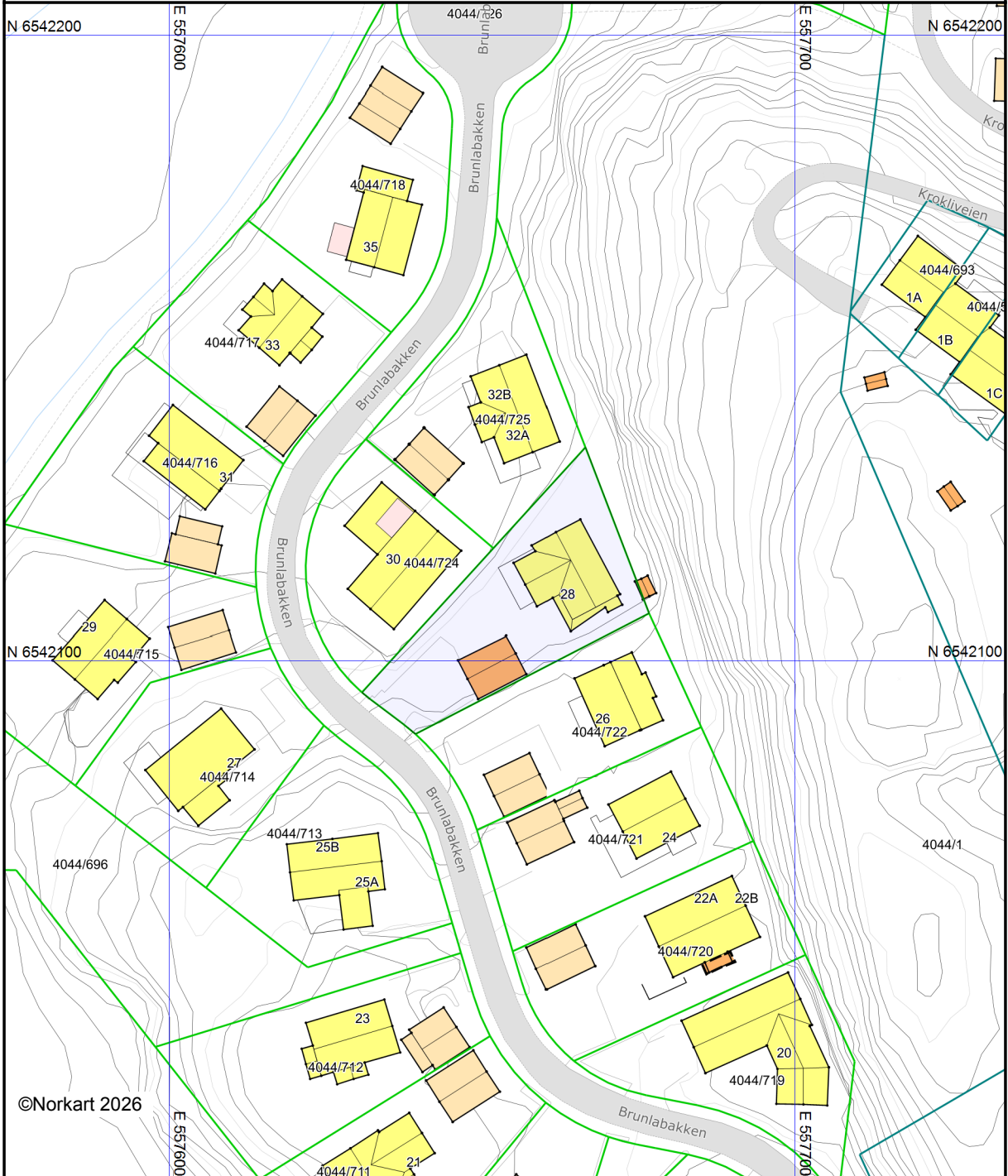
Grunnkart

Eiendom: 4044/723
Adresse: Brunlabakken 28
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usikker nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/723//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	880,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6542100,21	Øst 557643,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6542088,3	557639,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,04	
2	6542090,14	557637,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91	33,66
3	6542093,83	557632,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,14	
4	6542094,96	557630,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,80	28,62
5	6542118	557651,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,19	
6	6542134,13	557666,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,83	
7	6542107,6	557676,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,42	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	723	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brunlabakken 28, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

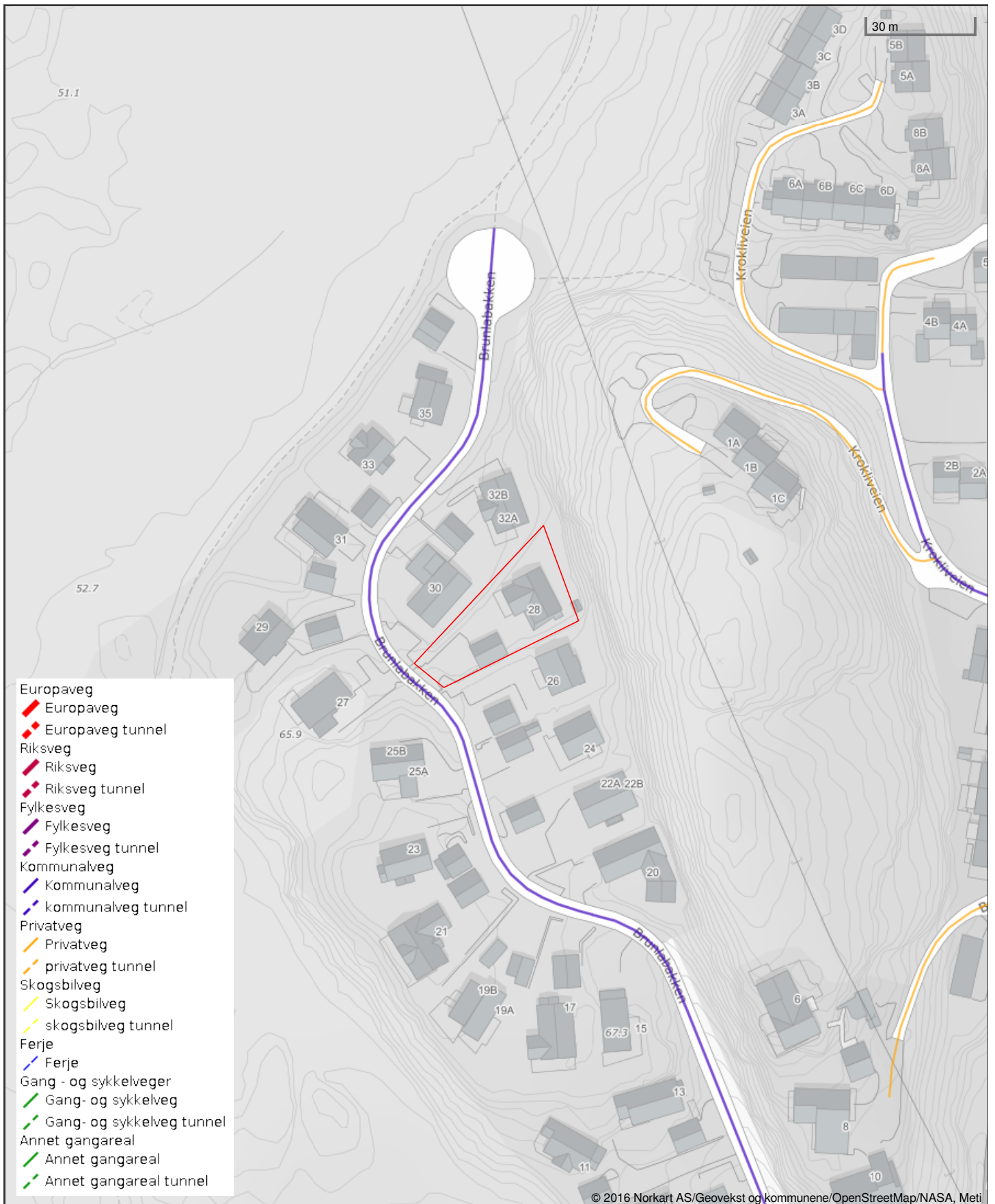
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4044/723//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Larvik kommune

Ledningskart

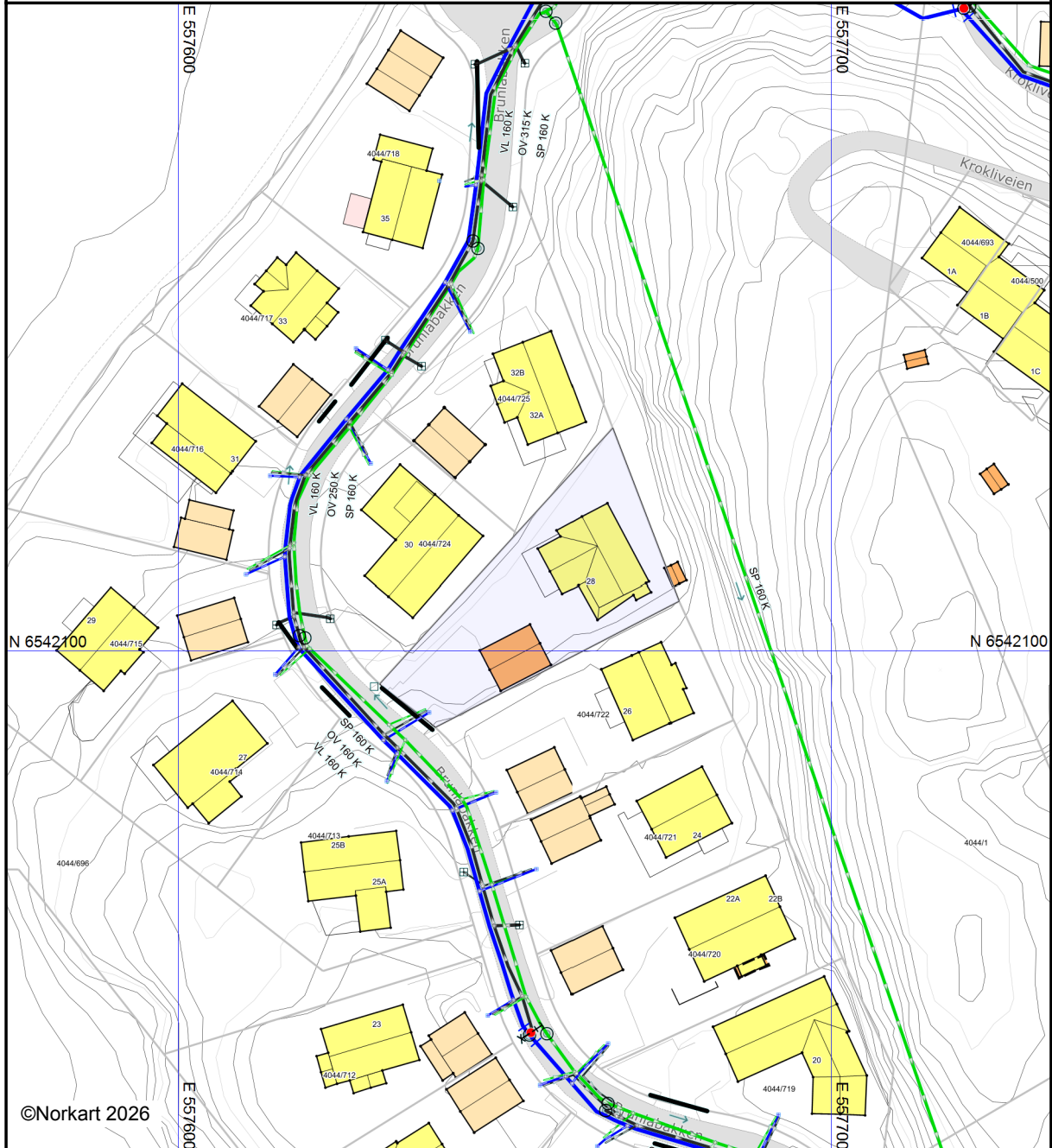
Eiendom: 4044/723
Adresse: Brunlabakken 28
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Larvik kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	723	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brunlabakken 28, 3292 STAVERN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 675 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 880 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 880 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf	
Delarealer	Delareal	675 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	880 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_1
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	880 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200919	
Navn	Brunlaskogen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.03.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7464/Bestemmelser%20for%20Brunlaskogen%20boligfelt.pdf	
Delarealer	Delareal	880 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Felt navn	B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



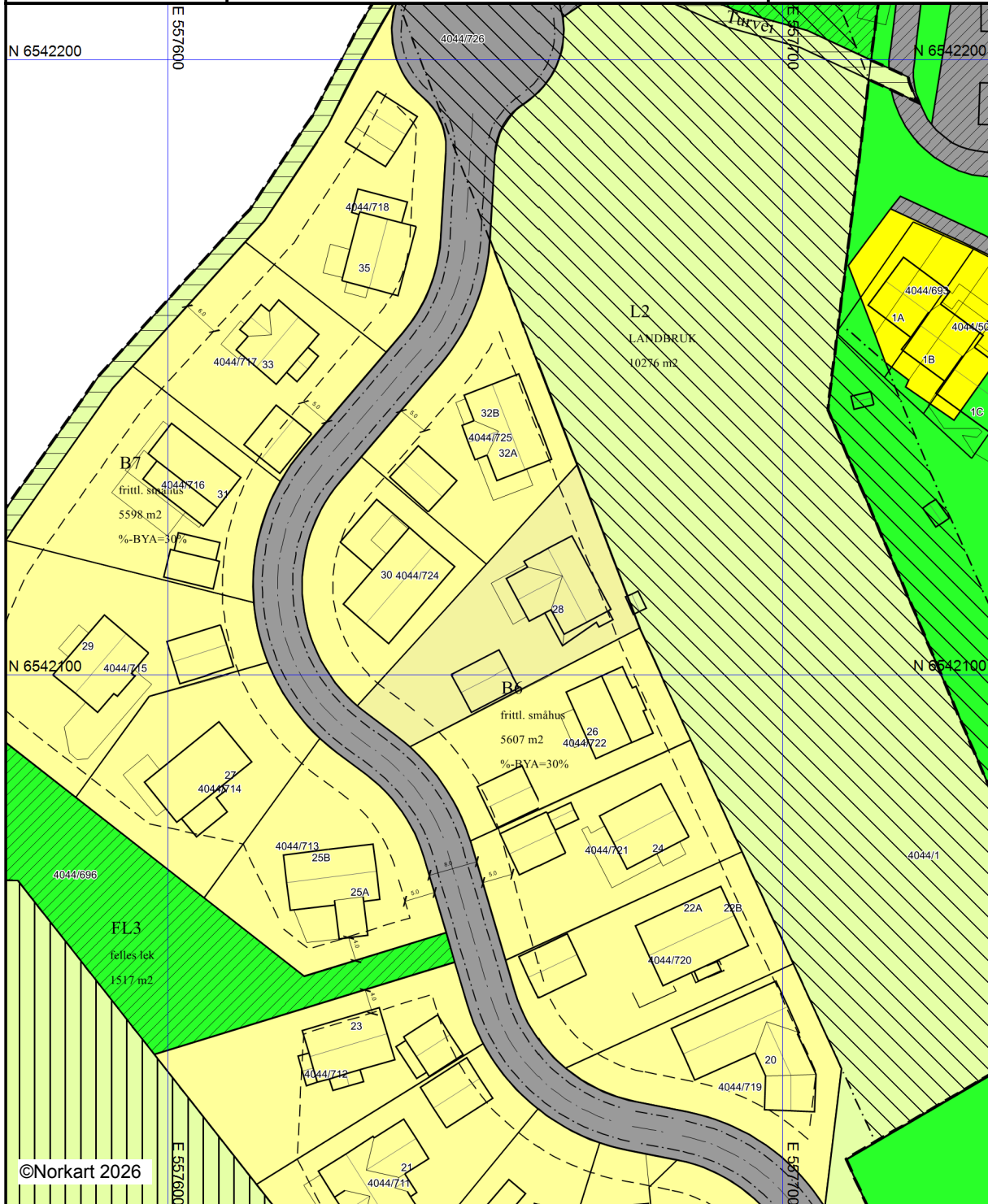
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/723
Adresse: Brunlabakken 28
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)

-  Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjørveg
-  Annen veggrunn



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)

-  Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorene)


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)

-  Friluftsområde (på land)
-  Bevaring av bygninger og anlegg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



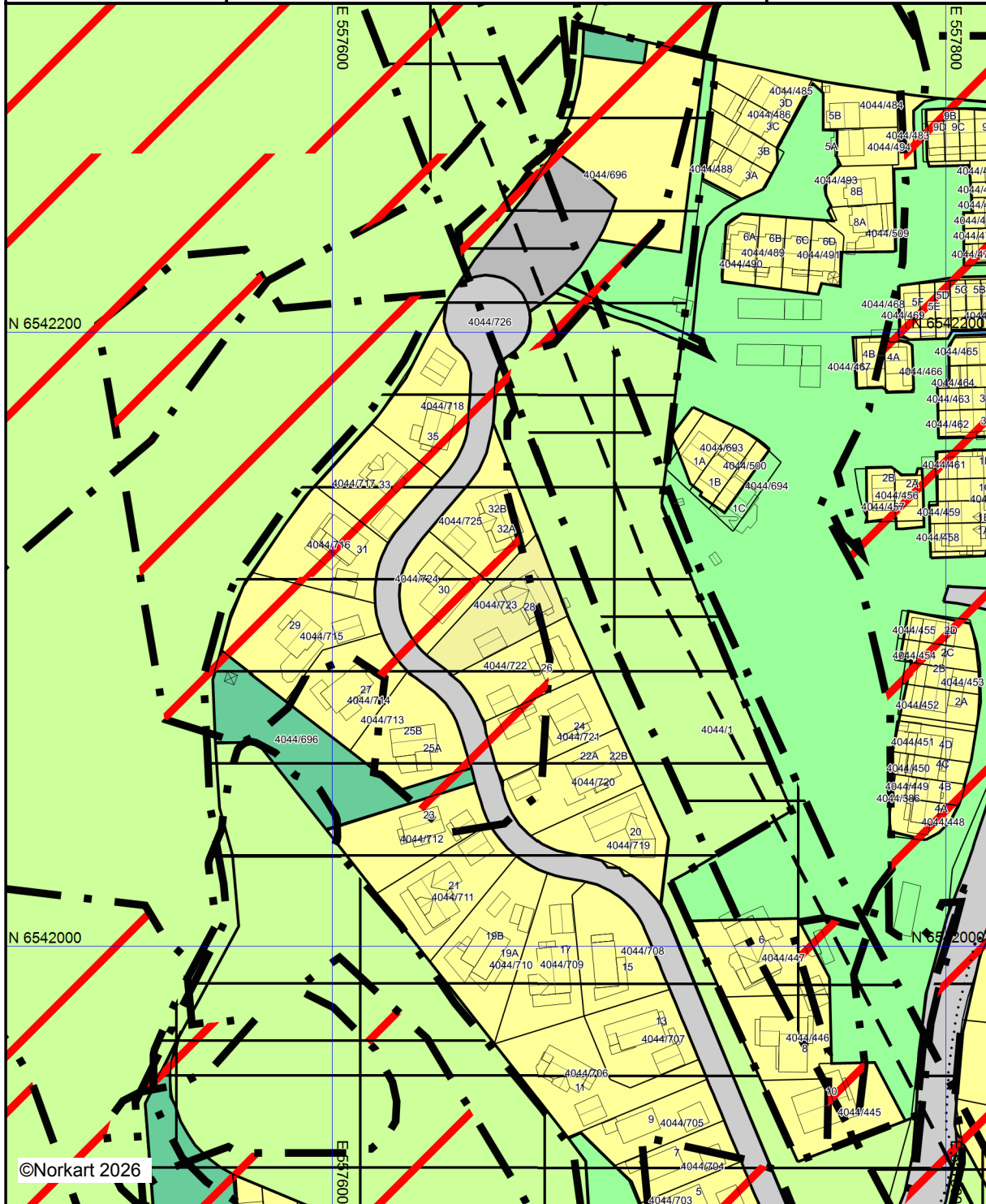
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/723
Adresse: Brunlabakken 28
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

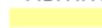



©Norkart 2026



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

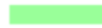
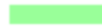
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

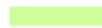
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende








Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende






Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190_1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190_2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare: Kvikkleire - H310_1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare: Kvikkleire - H310_2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng - H310_3, H310_4 og H310_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

5) Flomfare - H320_1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

6) Skytebane – H360_1:

Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT
 REGULERINGSPLAN FOR BRUNLASKOGEN BOLIGFELT, DEL AV GBNR. 4044/1.**

Dato: 08.10.2013, revidert 15.01.2024

PlanID: 200919

Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
24.03.2010	018/10	Godkjent kommunestyret
08.10.2013	192/13	Endring av feltene B1, B2, B3 og B4 gir en økning i antall boenheter fra 5 til 60 stk.
30.01.2024	004/24	Endringer under § 3 - B2/B3 går fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse, B2 og B3. Små endringer i §§ 2, 2.1, 4 og 5

§ 1 - GENERELT

Planens formål

Planen skal legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og adkomstveier.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I Byggeområder for boliger	B1-B8
II Landbruksområder	L1, L2
III Offentlige trafikkområder	
- kjøreveier	Fv 59
- annen veigrunn	
- gang/sykkelveg	
V Fareområder	
- høyspenningsanlegg	
VI Spesialområder	
- frisikt	
- bevaring av fornminner	
- annet spesialområde, transformatorstasjon	S1
- turvei	

VII Fellesområder

- | | |
|----------------------------|---------|
| - felles lekeplasser | FL1-FL4 |
| - felles parkeringsplasser | FAG1 |
| - felles grøntanlegg | F1-F3 |
| - felles adkomst | FA1-FA2 |

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I FAREOMRÅDE

Det tillater anlagt parkering og garasjer innenfor faresonen for høyspentledningen. Søknad om oppføring av garasjer under kraftledningene skal sendes Skagerak Energi AS for godkjenning.

Det tillates ikke oppført andre bygninger eller innretninger innenfor faresonen.

II SPESIALOMRÅDE

Innenfor område avsatt til frisisiktsone ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens nivå.

Det skal etableres/opprettholdes en turveg inn fra Fv 59 som vist på plankartet.

Område L1 reguleres til spesialområde for bevaring av kulturminne i kombinasjon med landbruk. Område skal ivareta ID 89053 - boplassområde fra steinalder. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje.

Skjøtsel og hogst innenfor Bevaringsområdet må avklares med kulturminneforvaltningen.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Den viste plassering av bebyggelse er veiledende. Garasjer kan plasseres inntil 1,0 m fra tomtengrense mot nabo. I felt B4 kan garasjer plasseres inntil nabogrense, forutsatt at vegg mot nabo blir forskriftsmessig beskyttet mot brannsmitte. Garasjer kan plasseres inntil 2,0 m fra regulert veggengrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med

bilveg. Det monteres snøfanger på garasjetak mot naboeiendom når garasjen plasseres 1,0 meter fra nabogrense.

2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmur kan ved behov plasseres utenfor byggegrense og skal ha max 1 m høyde mot veg og fellesarealer.
3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
4. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal i størst mulig grad begrenses, noe som innebærer begrensning av oppfylling og sprenging. Vegetasjon som skal bevares, skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
5. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.
6. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagring av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduser den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.
7. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.
8. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
9. Det skal dokumenteres at verdier for radon blir lavere enn tillatt grenseverdi, enten ved måling eller ved bygningsmessige tiltak.
10. For boenheter innenfor områdene B1, B2 og B3 samt for tomtene tilhørende de 4 tomannsboligene i syd innenfor felt B4, skal det foretas en grunnundersøkelse som skal angi fundamenteringsløsninger for disse boenhetene. Grunnundersøkelsene skal gjennomføres før man starter detaljprosjektering av boligene.
11. Før igangsettingstillatelse gis for boligene innenfor felt B6, skal det gjennomføres en fagkyndig undersøkelse av det bakenforliggende fjellets beskaffenhet samt eventuell rasfare. Eventuelle sikringstiltak skal foreslås.
12. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Gang-/sykkelveg langs fylkesvei 59 inkl. gatelys, fartsdempende tiltak,

fotgjengerkryssing, skilting, støyskjerm etc. skal være opparbeidet før 1. boenhet får ferdigattest.

2. Turvegen som går inn fra Fv 59 skal være opparbeidet og koblet sammen med eksisterende turvegssystem når 1. bolig får ferdigattest.
3. Gangforbindelsen mellom FA1 og det etablerte Brunlafeltet skal være opparbeidet når veganlegget fram til rundkjøringen er kjørbart.
4. Den enkelte nærlekeplass med utstyr skal være ferdig opparbeidet før 1. boenhet i det utbyggingsområdet den hører til, får brukstillatelse/ferdigattest.
5. Lekeplass FL2 skal være ferdig opparbeidet når 30 % av de nye boligene i feltet har fått ferdigattest.
6. Støyskjermer skal etableres som vist på plankartet før 1. boenhet får ferdigattest. Skjermenes høyde skal være cote 48,4 moh. ved B1, 2,4 m over veiens høyde ved F2, og 2,0 m over veiens høyde ved eksisterende boliger øst for Brunlaveien.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

3-1 Byggeområdene B5, B6, B7

- a) Tomter for villamessig bebyggelse.
Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 30 %.
- b) I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være langs terrengkotene.

Det tillates mønehøyder inntil 9,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 6,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
Det kan oppføres garasje på hver boligtomt.

- c) Bebyggelsen i området skal ha saltak eller pulttak. Påbygg som ark/oppløft

skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger kan ha flatt tak dersom alle boliger i samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss.

- d) Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 2 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 45 m². Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde er 5,0 meter.

3-2 Byggeområdene B1, B4, B8

- a) Tillatt tomteutnyttelse for B1, B4 og B8: BYA =40%
Felt B1 kan bygges ut med maksimalt 18 boenheter.
Felt B4 kan bygges ut med 12 - 14 boenheter.
- b) I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være som angitt på plankartet.

I feltene B1 og B8 kan det oppføres bebyggelse på inntil 3 etasjer med tilgang til takterrasse.

I felt B4 kan det oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.

I feltene B1 og B8 tillates en gesimshøyde på inntil 9,7 m for flate tak. Ved saltak eller pulttak, tillates en mønehøyde på inntil 9,7 m og en gesimshøyde på 8,0 m.

I felt B4 tillates en mønehøyde på inntil 9,0 m og en gesimshøyde på 6,0 m.

3-3 Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming.

3-4 Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Garasjer kan enten være frittstående eller integrert i bygningskroppen. Frittstående garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 30 m² pr. boenhet.

Maks mønehøyde for garasje er 5 meter.

3-5 Byggeområdene B2 og B3, frittliggende småhusbebyggelse

- a) Tillatt utnyttelsesgrad BYA=36% per tomt.
- b) Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankartet. Områdene kan bygges ut med inntil 25 boenheter, fordelt på eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på under 50m².
- c) Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen, som vist i plankartet. Dette gjelder også når garasjen henger sammen med boligdelen under forutsetning av at forskriftsmessige brannkrav oppfylles.
- d) Det tillates en gesimshøyde på inntil 7 meter for flate tak. Ved flate tak tillates ekstra takoppløft/påbygg for trapp/ utgang til takterrasse med en maks gesimshøyde på inntil 8,5 meter. Ved saltak eller pulttak, tillates en mønehøyde på inntil 9 m og en gesimshøyde på 8,0 m.
- e) Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming.
- f) Bebyggelsen i områdene skal ha flatt tak eller pulttak. Bygninger kan ha saltak dersom alle boliger innenfor samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeopprikk.
- g) Det skal avsettes minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass per enebolig, på egen tomt. For eneboliger med sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass for sekundærleiligheten i tillegg. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Garasjer kan enten være frittstående eller integrert i bygningskroppen. Frittstående garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 45 m² per boenhet. Maks gesims- og mønehøyde for frittstående garasje er henholdsvis 3 og 4 meter.
- h) For sekundærleilighet skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av sekundærleilighetens BRA. Arealet skal være privat.
- i) I tillegg til inntegnet planlagt bebyggelse i plankartet, tillates det oppføring av bod eller sykkelkur på maksimalt 15 m² BRA utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra tomtegrense og inntil 5 m fra vei.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen som er vist på plankartet. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.

Innenfor siktlinjer vist i plankartet, skal det være fri sikt ihht. gjeldende vegnormal i Larvik kommune.

§ 5 - FELLESOMRÅDER

- a) Det skal etableres nærlekeplasser som vist på plankartet.
- b) Lekeplass FL1 skal opparbeides med minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet). Minst ett av apparatene skal være funksjonsåpent.
- c) Lekeplass FL2 skal opparbeides medballøkke.
- d) Felles grøntanlegg settes tilbake til opprinnelig stand før tilliggende boliger tas i bruk. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

- e) Felles parkeringsplass FAG1 skal opparbeides med fast dekke og grøntrabatt mot tiliggende veier.
- f) På FAG1 kan det settes opp 4 stk. dobbeltgarasjer, hver på inntil 50 m². Garasjene skal harmonere med bygningsmassen på B8 medtanke på form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde for garasjer er 5 meter.

Larvik kommune, arealplan 30.01.2024


Hege Eick
Virksomhetsleder

ARVIK KOMMUNE
Arealplan



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	723	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6245831703	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300672496	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Brunlabakken 28, 3292 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2. etg.	Peisovn	Nordpeis	Nordpeis Duo 5

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.01.2026	Tilsyn	16.01.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6245831703

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	723	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brunlabakken 28, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	18 155,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	251,47 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	231,82 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	289,71 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	436,71 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	336,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	33,33 kr
Sum						18 958,95 kr	1 579,92 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

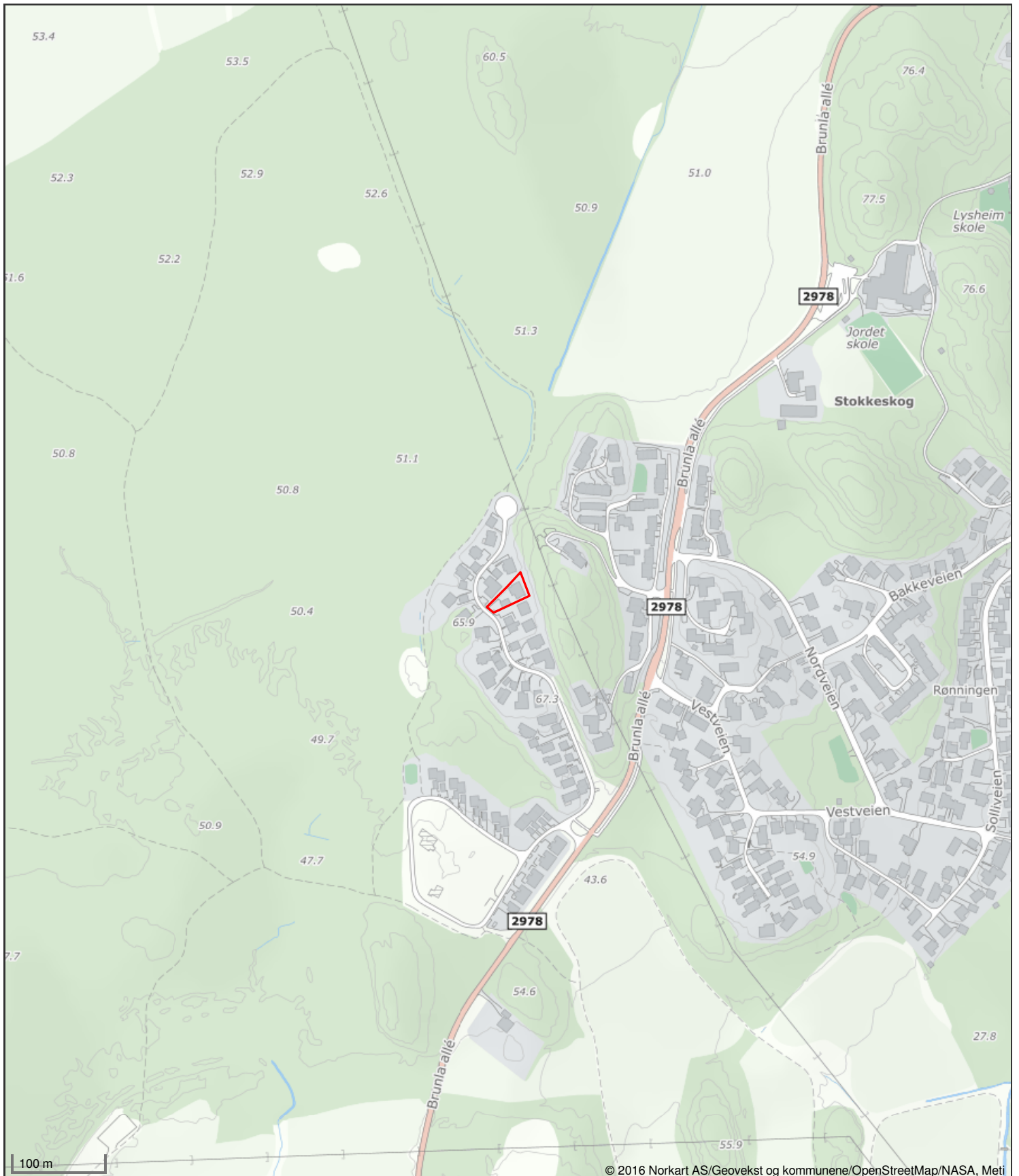
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4044/723//



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00151203	04.02.2026	22260019	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2015/130082/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

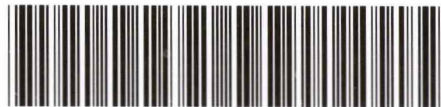
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

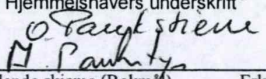
KOPI
 Beate Høgset
 Eiendomsregler

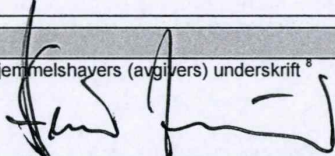
Innsenders navn (rekvirent): Brunlaskogen Eiendom AS		Plass for tinglysingstemmel  Doknr: 130082 Tinglyst: 12.02.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: c/o Steinar Amsrud , Risøyveien 64		
Postnummer: 3290	Poststed: Stavern	
Fødselsnr./Org.nr. 995791293	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Brunlaskogen Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995791293

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0709	Kommunenavn Larvik	Gnr. 4044	Bnr. 723	Fnr.	Snr.

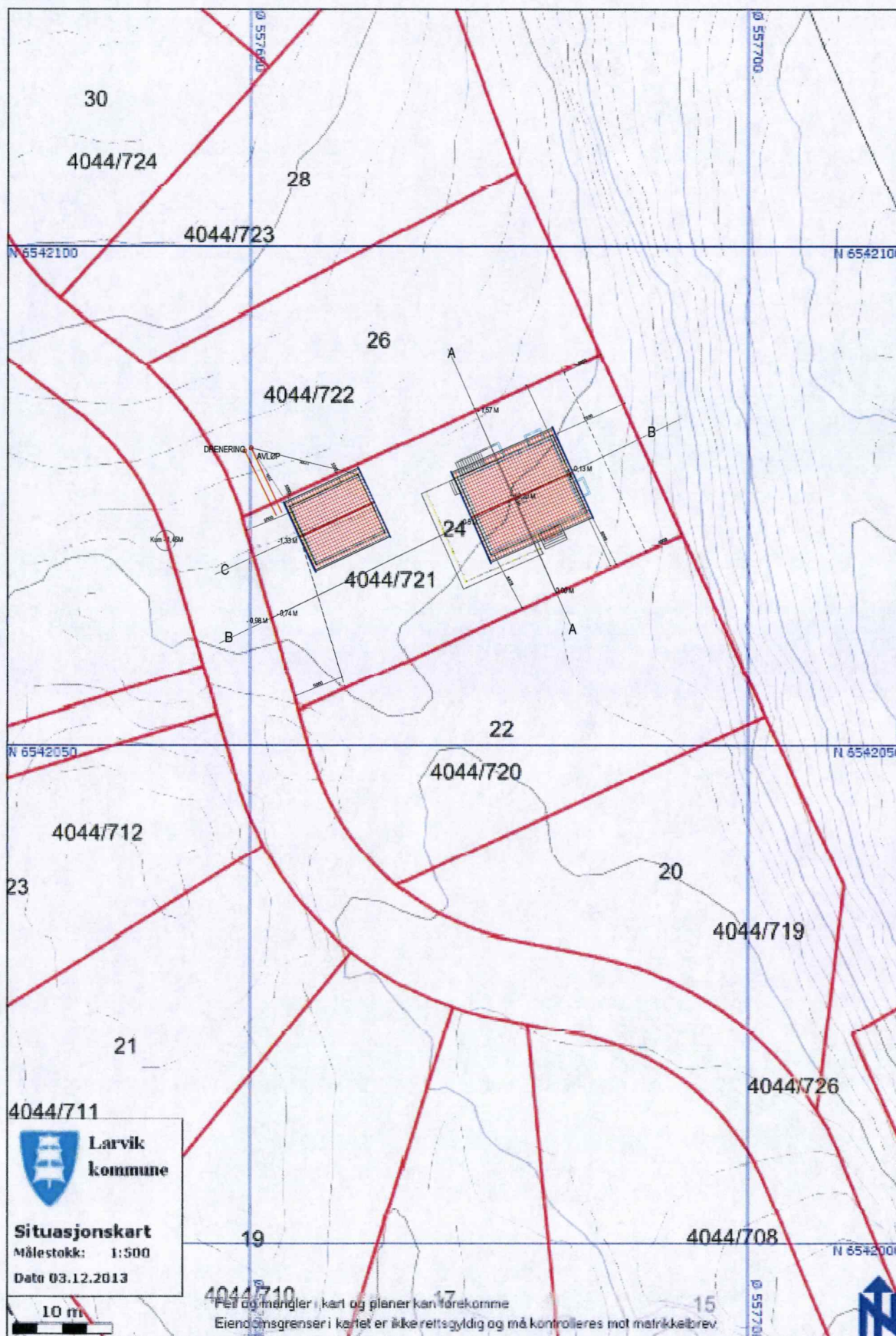
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0709	Kommunenavn Larvik	Gnr. 4044	Bnr. 722	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

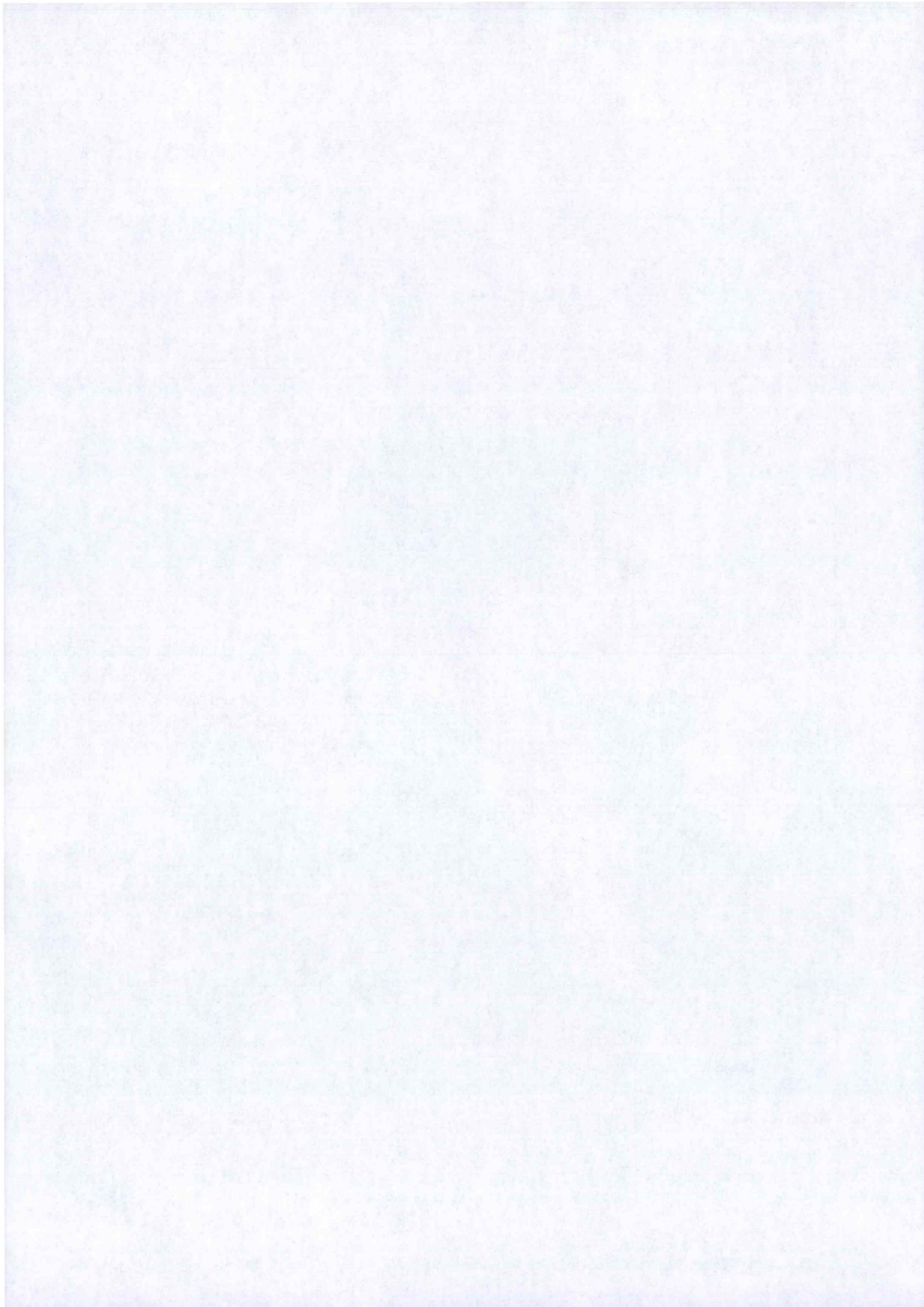
Dato 29.11.2014 darok	Hjemmelshavers underskrift ⁵  M. Paulsen
-----------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Eier av Gnr/bnr 4044/723 gir herved eier av Gnr/bnr 4044/722 rett til å legge/ha liggende avløpsledning og dreneringsledning over eiendommen jfr vedlagte kart .</p> <p>Den til enhver tid eier av Gnr/bnr 4044 /722 gis samtidig rett til fremtidig tilgang for vedlikehold av disse/denne.</p> <p>Eier av 4044/723 plikter å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.</p> <p>Eier av Gnr/bnr 4044/722 plikter å varsle eier av Gnr/bnr 4044/723 om eventuelt vedlikehold i god tid så sant det er praktisk mulig. I forbindelse med vedlikehold av ledningene plikter eier av 4044/722 å sette berørt område tilbake i samme stand det var før vedlikeholdet tok til.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Larvik, 2/12 - 2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  STEINAR AMKVUD

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00046362	29.08.2025	22-25-0083	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Om dokumentet

Ident

2014/296490/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

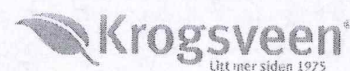
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Statens Kartverk
Tinglysning
3507 Hønefoss

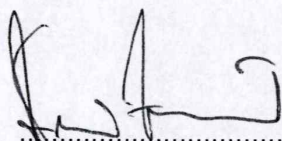
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Larvik
Elveveien 34
Pb 2221 Stubberød
3255 LARVIK
Organisasjonsnummer: NO 950 007 613 MVA
Klientkonto: 8101.06.94736
Tlf.: 33 50 00 50, faks: 33 50 00 51
www.krogsveen.no

Deres ref.:
Vårt oppdrag nr. 23-0005/12

Larvik, 08.04.2014


Ang. tinglysning av pliktig medlemskap i velforening.

Det skal tinglyses i gnr.4044 og bnr. 707,708,710,711,712,712,722,714,723,724,725,717,og 718 i Larvik kommune at det er pliktig medlemskap i Brunlaskogen Vest Velforening.



.....
Steinar Amrud iflg. firmaattest

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Larvik



Beate Hogset
Eiendomsmegler
dir. tlf: 33 50 00 50
e-post: Beate.Hogset@krogsveen.no

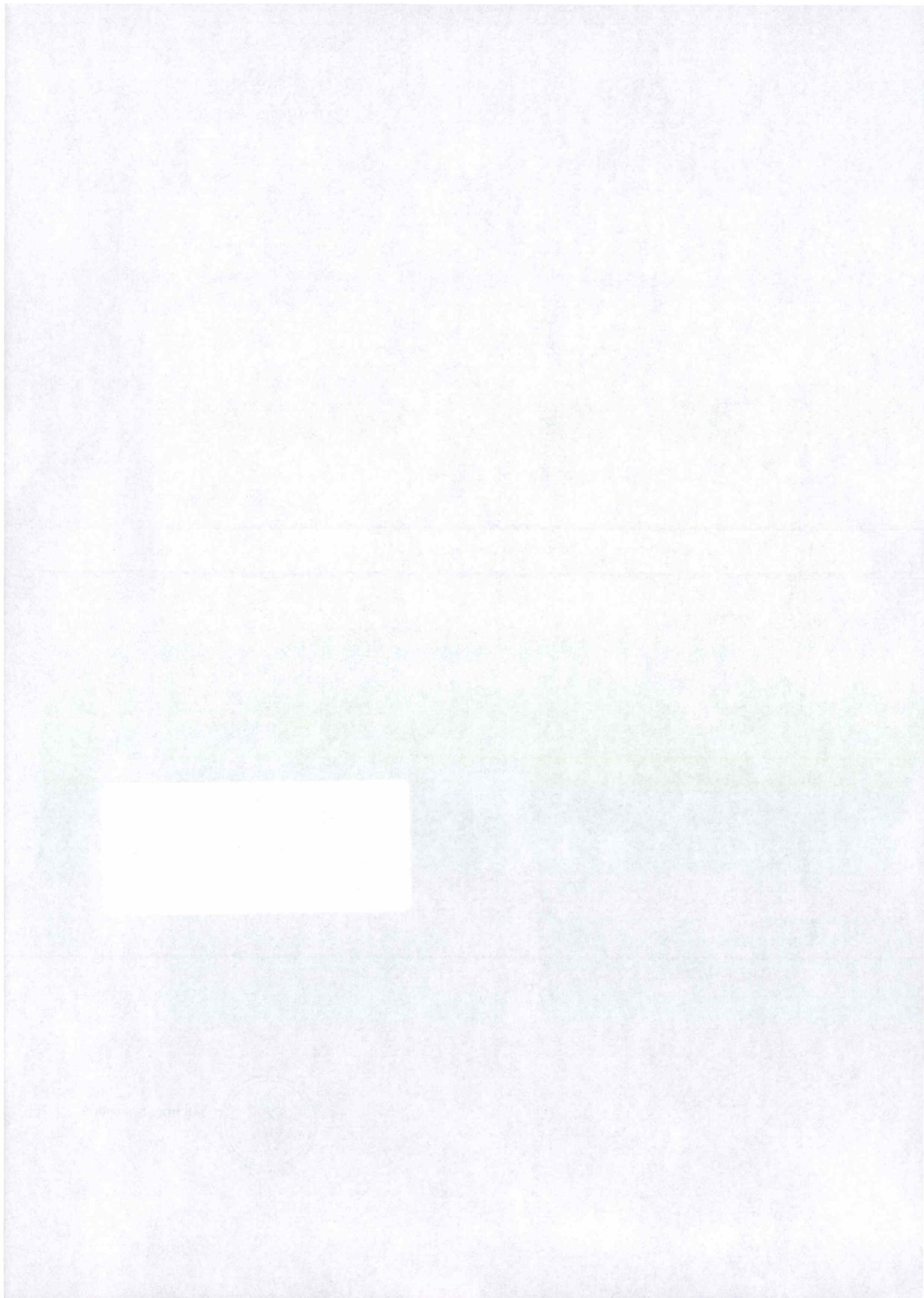


Doknr: 296490 Tinglyst: 10.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekrefte:

R



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00046363	29.08.2025	22-25-0083	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Om dokumentet

Ident

2013/592978/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

0709 Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 Larvik

Org.nr. 974 585 464



Doknr: 592978 Tinglyst: 15.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

ADKOMSTVEI:

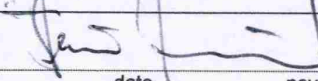
Gbnr. f.o.m. 4044/701 t.o.m. 4044/725 skal ha rett til kjøreadkomst frem til offentlig vei over gbnr. 4044/696 som vist med grønn farge på kartbilaget.

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. f.o.m. 4044/701 t.o.m. 4044/725 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4044/696 frem til offentlig ledningsnett som vist med blå farge på kartbilaget.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr. 4044/696 og f.o.m. Gbnr. 4044/701 t.o.m. gbnr. 4044/725				(STEIN ARNE AMUNDSEN)	995 791 293
	sted Larvik	dato 21.06.2013	navn Brunlaskogen Eiendom as	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.	

**KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES**


LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

Brunlabakken 28

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Lillejordet Linje 01, 04, 206	15 min 🚶 1.4 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 🚶 5.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	4 min 🚶 2.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 🚶 7.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 🚶 21.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Stavern	18 min 🚶
🚗 Extra Holmejordet	19 min 🚶

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

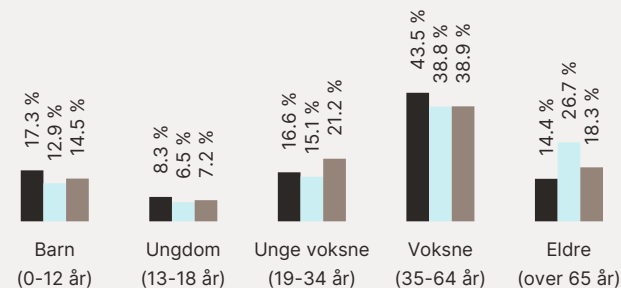


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	11 min 🚶 1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	19 min 🚶 1.7 km
Gøy på Landet barnehage (0-5 år) 31 barn	5 min 🚶 3.3 km


Dagligvare


Rema 1000 Stavern Post i butikk	18 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	18 min 🚶 1.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 92/100

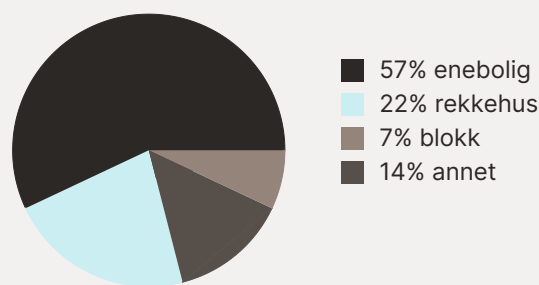
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Jordet skole 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  Brunla ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, fotball 2.6 km
-  Mudo Stavern 18 min 
-  Family Sports Club Langestrand 8 min 

Boligmasse







«Naturskjønt og sentralt»

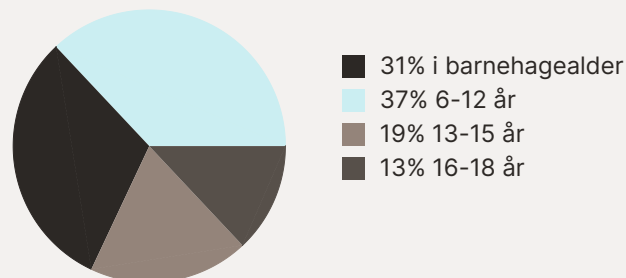
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 7 min 
-  Vitusapotek Stavern 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

-  Agnes/Brunla
-  Stavern
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

